
Gemeente Giessenlanden

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Giessenlanden.

Nr. 127209

28 december 2015

Nota Grondbeleid gemeente Giessenlanden, december 2015

Tijdens de raadsvergadering van 10 december 2015 is het 'Grondbeleid Gemeente Giessenlanden, december 2015' vastgesteld. De Nota is op deze pagina te bekijken:

Gemeente Giessenlanden

december 2015

____

Inhoudsopgave

I.Inleiding

Huidige Nota Grondbeleid (2008)

In het huidige grondbeleid is als visie geformuleerd: "Giessenlanden voert een actief (waar mogelijk) en passief (indien noodzakelijk) en transparant grondbeleid."

Door de economische crisis die zich in 2008 heeft gemanifesteerd en de maatschappelijke ontwikkelingen, is de markt voor nieuwbouwwoningen ingezakt en zijn plannen vertraagd en uitgesteld en de waarde van grond is gedaald. Dit heeft de risico's van (actief) gemeentelijk grondbeleid duidelijk gemaakt.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Daarnaast zijn er ook andere maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woningmarkt en het grondbeleid. Door demografische ontwikkelingen als vergrijzing, gezinsverdunning, afname van de bevolkingsgroei en de toenemende concentratie in stedelijke regio's, veranderde de vraag naar woningen. Deze veranderde vraag in combinatie met de vraagafname door de economische crisis, heeft gezorgd voor een verschuiving van grootschalige uitbreidingen naar kleinschalige ontwikkelingen, voornamelijk binnen de steden/dorpen en het gaat bij ontwikkelingen steeds vaker om herstructurering en herbestemming van de bestaande voorraad. Dit heeft grote invloed op het grondbeleid.

Veranderende rol van de overheid

Een belangrijk aspect is tevens dat de rol van de overheid aan het veranderen is. Door deze veranderende rol van de overheid gaat de gemeente steeds meer toe naar een ander soort beleid; we willen inwoners en ondernemers meer initiatief, invloed, zeggenschap en ruimte bieden om zelf hun woon- en/of werkomgeving vorm te geven. Deze veranderingen hebben (ook) gevolgen voor de keuze van het te voeren grondbeleid.

Praktijk laatste jaren

In de praktijk heeft het grondbeleid van de gemeente zich aangepast aan de ontwikkelingen zoals hiervoor – kort - omschreven. De gemeente heeft haar regie-rol vooral toegepast door het verlenen van medewerking aan plannen, waarbij zij richtlijnen meegeeft waar een particulier of ontwikkelaar rekening mee moet houden. Tot een actief grondbeleid is het slechts in een enkel geval gekomen.

Waarom een nieuwe nota grondbeleid?

Uit het voorgaande blijkt dat de huidige Nota Grondbeleid door diverse ontwikkelingen is achterhaald en dient te worden aangepast aan de huidige tijd. Dit geldt niet alleen ten aanzien van de inhoud van het beleid, maar ook ten aanzien van de vorm.

De huidige nota is een uitgebreide notitie met veel informatie, toelichting en regelgeving op het gebied van het grondbeleid. Mede door haar omvang en het theoretische gehalte van de nota, werd/wordt hij in de praktijk weinig geraadpleegd. Ook wordt in de huidige nota een praktische invulling van de verkoop en verhuur van reststroken en snippergroen gemist.

Bij deze nieuwe nota grondbeleid kiezen we ervoor om niet een volledig grondbeleid te schrijven, maar alleen de belangrijkste veranderingen vast te leggen en op hoofdlijnen de richting te bepalen. De bedoeling is dat het een praktisch document is dat bij aankoop, verkoop en/of uitgiften van gronden als leidraad kan dienen. Dus geen weergave van bestaande wet- en regelgeving, maar een invulling hoe wij in de praktijk uitvoering geven aan deze wet- en regelgeving. Objectiviteit en transparantie staan hierbij centraal.

II. Grondbeleid Giessenlanden

Uitgangspunt wordt faciliterend grondbeleid

Als gemeente treden wij waar mogelijk steeds meer terug en geven ruimte aan ontwikkelingen en initiatieven vanuit de dorpen en de markt. Het initiatief vanuit de maatschappij staat nu voorop en komt in de plaats van de van overheidswege geplande ontwikkelingen. Bij deze veranderende rol past dat ook ten aanzien van het grondbeleid, faciliteren het uitgangspunt wordt.

1

(markt)partijen op eigen kracht een ontwikkeling willen en kunnen realiseren, dan faciliteren wij hen daarin. In het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en in anterieure exploitatieovereenkomsten kunnen randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden meegegeven. Als een ontwikkeling niet past binnen een bestemmingsplan en ook niet past in het beleid/de visie van de gemeente, dan hoeft de gemeente geen medewerking te verlenen.

Bij particuliere ontwikkelingen op het gebied van woningbouw zal de ontwikkelende partij worden gewezen op het belang dat de gemeente hecht aan de invloed van burgers op het ontwerp/indeling van hun woning en woonomgeving.

Actief grondbeleid alleen in bijzondere situaties

Niet alle gemeentelijke belangen en ambities kunnen op deze wijze voldoende worden geborgd. Daarom zullen wij bij sommige ontwikkelingen het voortouw nemen als regisseur of – in bijzondere gevallen - door middel van actief grondbeleid. Actief grondbeleid zal alleen worden ingezet wanneer (markt)partijen een gewenste ontwikkeling niet (kunnen of willen) oppakken én de gemeente het belang van de ontwikkeling groot vindt of als we daarmee gewenste ontwikkelingen sneller op gang willen brengen.

Kostenverhaal

Bij een actief grondbeleid worden gemeentelijke grondexploitatiekosten waar mogelijk opgenomen in de gronduitgifte prijs. Bij een faciliterend grondbeleid is het gemeentelijk kostenverhaal van belang. Bij het verlenen van planologische medewerking bestaat er op grond van de wet de plicht om de grondexploitatiekosten op de ontwikkelaar te verhalen (Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De wet schrijft voor dat er op het moment dat de raad het bestemmingsplan vaststelt, zekerheid moet bestaan over het kostenverhaal. Indien het kostenverhaal op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan niet is verzekerd, dan is de gemeenteraad op grond van de Wro verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Wij kiezen ervoor om in te zetten op het verhalen van de kosten via een overeenkomst. Het verhalen van kosten via een exploitatieplan dient als achtervang voor het geval er bij vaststelling van het bestemmingsplan nog geen overeenkomst is.

Het kostenverhaal zal op gebieds- of projectniveau worden bepaald. Zij is mede afhankelijk van de eigendomssituatie, samenwerking met derden en aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

I.**Belangrijke aspecten voor de toekomst**

Samenwerking

Het college heeft in 2012 besloten dat de voorkeur uitgaat naar het ontwikkelen van nieuwe bouwprojecten door middel van een private grondexploitatie (concessiemodel en/of exploitatieovereenkomst). Dit past binnen de keuze voor een faciliterend grondbeleid, maar hiermee kunnen niet alle gewenste ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken, is samenwerking een belangrijke voorwaarde geworden. Met name voor complexe en/of grotere projecten, zal er – indien het niet lukt of wenselijk is om dit door een private partij te laten ontwikkelen - gezocht moeten worden naar samenwerkingsverbanden. Zowel de markt als de gemeente kunnen de kosten en risico's die verbonden zijn aan realisatie van bepaalde projecten niet altijd meer zelfstandig dragen.

Deze soms noodzakelijke samenwerking maakt een weloverwogen keuze voor de samenwerkingsvorm noodzakelijk. Er zijn meerdere keuzes mogelijk. De uiteindelijke keuze is

van onder meer de te realiseren ambities en ook de actuele marktsituatie zal een grote rol spelen. Het uiteindelijk besluit hierover ligt bij de raad.

2

Faseerbaarheid en flexibiliteit

Ontwikkelingen kunnen vaak jaren duren en binnen deze ontwikkelingen is er veel onzeker. Zowel in overeenkomsten met initiatiefnemers, ontwikkelaars als in (samenwerkings)overeenkomsten moet daar

rekening mee worden gehouden. Dat heeft dan bijvoorbeeld betrekking op afspraken over het programma, de prijzen, de planning en fasering en duurzaamheid. Maar ook afspraken over samenwerkingsvormen en het eventueel veranderen of beëindigen hiervan dient hier onder te worden begrepen.

In alle overeenkomsten zal aandacht moeten zijn voor de faseerbaarheid en flexibiliteit. Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het feit dat de ontwikkeling mogelijk niet geheel kan worden gerealiseerd. Ook bij het slechts gedeeltelijk realiseren van een project, zal het een goed eindresultaat moeten zijn.

Nader vormgeven van de kaders

In aanvulling op deze nota zal de gemeente de kaders voor ontwikkelingen verder kunnen vormgeven door het vaststellen van beleid en visies, zoals bijvoorbeeld een lokale woonvisie en een ruimtelijke omgevingsvisie. Met het vormgeven van kaders wordt niet bedoeld dat de gemeente ontwikkelingen gaat bepalen, maar wel uitgangspunten geeft dan wel grenzen schept waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Als de kaders duidelijk zijn kunnen marktpartijen ontwikkelingen hierop afstemmen. Hierdoor kunnen ontwikkelingen nog beter en meer aan de markt worden overgelaten.

I.**Aankoop van grond en gronduitgifte**

Aankoop grond

De gemeente kiest primair voor het faciliteren van initiatieven vanuit de samenleving. Toch zullen er ontwikkelingen zijn waarbij de gemeente meer regie zal voeren of zelfs een actief grondbeleid hanteert. Hierbij kan het gaan om gronden die al langer bij de gemeente in eigendom zijn, maar ook kan de gemeente hiervoor actief gronden verwerven.

Actieve grondaankopen zullen over het algemeen projectmatig plaatsvinden, waardoor er geen behoefte is voor een algemeen verwervingsplan. De uitgangspunten bij een verwerving, zijn vastgelegd in bijlage 1.

Bij grondaankopen is minnelijke verwerving het uitgangspunt. Als minnelijke verwerving niet lukt, kan worden overgegaan tot onteigening (als ultiem middel). Er kan al vroegtijdig een twee sporenbeleid worden ingezet, om tijdsverlies te voorkomen (eventueel in het voorstadium ondersteund met voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten).

Verkoop van grond

Bij verkoop van grond moet onderscheid worden gemaakt tussen:

1. grond voor ontwikkellocaties;
1. (losse) percelen grond, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen:
   - percelen met een oppervlakte groter dan 100 m2;
   - percelen kleiner of gelijk aan 100m2 (hierna ook aan te duiden met "reststroken & snippergroen").

ad 1. grond voor ontwikkellocaties

Uitgiftevoorwaarden

Bij ontwikkellocaties kan het zowel gaan om uitbreidingslocaties als inbreidingslocaties (zoals vertreklocaties).

Bij de uitgifte van gronden voor ontwikkellocaties (voor woningen en/of bedrijven/kantoren), kunnen uitgiftevoorwaarden bijdragen aan het behalen van onder meer ruimtelijke, economische en volkshuisvestelijke doelstellingen. Voorwaarden die publiekrechtelijk geregeld zijn (bijvoorbeeld door wetten of bestemmingsplannen) worden niet in de uitgifteovereenkomst opgenomen. Dit om niet met het privaatrecht het publiekrecht (onaanvaardbaar) te doorkruisen.

3

Bij nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen zal bij uitgifte van gemeentelijke grond, in eerste instantie worden ingezet op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Medeopdrachtgeverschap (MO) of Consumentgerichte Projectontwikkeling (CGO).

Ten aanzien van deze vormen van ontwikkeling wordt verwezen naar de Beleidsnotitie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en het besluit dat de raad daarover heeft genomen (zaaknummer 15-174-772, raadsbesluit 2015-40). Dit raadsbesluit met aanbevelingen, is als bijlage bijgevoegd (bijlage 5) en kan ongewijzigd in stand blijven.

Grondprijzen bij ontwikkellocaties

Bij vaststelling van de grondprijzen voor ontwikkellocaties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- we hanteren een functioneel prijsbeleid. Dit houdt in dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan/zal worden;
- grondprijzen worden marktconform vastgesteld.

In bijzondere gevallen kan worden uitgegaan van gedifferentieerde grondprijzen.

Bij de waardebepaling van gemeentelijke gronden die bestemd zijn voor toekomstige CPO-projecten, zal de verdeling van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken alsmede de afspraken ten aanzien van het Planschaderisico in de grondprijs worden verwerkt.

ad 2. Verkoop van 'losse' stukken grond

Voorwaarden voor verkoop

Incidenteel vindt er verkoop plaats van 'losse' stukken grond. De grond kan worden verkocht als:

- de grond geen functioneel bezit meer is (van belang voor publieke taak);
- er ten aanzien van de grond geen plannen bestaan dan wel te verwachten zijn met betrekking de toekomst;
- de grond ook strategisch niet (meer) van belang is.

Of een perceel grond geheel of gedeeltelijk kan worden verkocht, wordt voor ieder perceel afzonderlijk beoordeeld. In de bijlagen is een checklist opgenomen met de aspecten die hierbij in ieder geval moeten worden afgewogen (bijlage 2)

Grondprijzen voor percelen > 100m2

Bij verkoop van percelen grond groter dan 100m2, kan de grond worden verkocht met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de verkoop vindt plaats tegen de marktwaarde of taxatiewaarde;
b. de kosten van de taxatie alsmede de kosten verband houdende met de verkoop (zoals bijvoorbeeld van het omleggen van kabels en leidingen) zijn voor rekening van de koper;
c. de transactiekosten zijn voor de koper (zoals de notariskosten, de overdrachtsbelasting kadasterkosten en eventuele uitmetingskosten).

Als er gronden worden aangeboden via een grondbieding, wordt de uitkomst geacht de marktwaarde te zijn. Dit tenzij er duidelijke aanwijzingen zijn dat dit niet het geval is.

Grondprijzen voor percelen ≤ 100m2

Percelen restgrond of groenstroken kleiner of gelijk aan 100m2, kunnen worden verkocht met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de koopsom wordt berekend op basis van een prijs van € 100,00 per m2;
b. de kosten verband houdende met de verkoop zijn voor rekening van de koper;
c. de transactiekosten zijn voor de koper (zoals de notariskosten, de overdrachtsbelasting, de kadasterkosten en eventuele uitmetingskosten).

Onderbouwing van de prijs

Voor een onderbouwing van deze prijs per vierkante meter (m2), wordt verwezen naar bijlage 3 van deze nota.

Bijzondere situaties

Bij verkoop van losse stukken grond kan er sprake zijn van een bijzondere situatie, die in acht wordt genomen bij de verkoop. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

-percelen of gedeelten van percelen waarvoor de onderhoudskosten niet in verhouding staan tot hun functie;

4

- percelen die zijn of dienen te worden belast met een zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid van weg;
- rechten die mogelijk zijn ontstaan op grond van verjaring.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, dan zal dit per situatie worden beoordeeld en zal dit de prijs en de afspraken kunnen beïnvloeden. Het college kan dan besluiten tot afwijking van de voorwaarden en bepalingen zoals in deze nota omschreven.

<u>Wijze van aanbieden</u>

Het aanbieden van grond aan de markt gebeurt in beginsel openbaar. Ieder die geïnteresseerd is kan dit kenbaar maken. Er kunnen redenen zijn om op voorhand een selectie van partijen te maken of om een op een met een partij in onderhandeling te treden. Bij de selectie van marktpartijen voldoen we uiteraard aan de regels omtrent staatssteun. De beginselen van objectiviteit en transparantie staan centraal.

Andere vormen van gronduitgifte/gebruik

A.<u>Erfpacht</u>

Erfpacht wordt in bijzondere gevallen toegepast. Het voordeel van erfpacht is dat de gemeente als eigenaar invloed behoudt op het gebruik en de bestemming. Tevens kan met erfpacht een eventuele toekomstige meerwaarde van de grond voor de gemeente worden voorbehouden. Bij terreinen en gebouwen van (sport) verenigingen zal hier in beginsel voor worden gekozen.

Uitgifte in erfpacht is in het recente verleden door de gemeente Giessenlanden niet gebruikt voor woningbouw. Door de veranderende woningmarkt, wordt ook bij woningbouw weer vaker gekozen voor erfpacht omdat de prijs op het moment van verkoop dan lager kan worden gehouden. Deze mogelijkheid houden we als gemeente open.

A.<u>Recht van opstal</u>

Bij een recht van opstal krijgt de opstaller de opstal/het bouwwerk in (vol) eigendom, terwijl de grond in eigendom blijft bij de gemeente.

Voor kabels, leidingen en transformatorhuisjes en dergelijke is een recht van opstal een goede vorm. Verder gaat het bij gronduitgifte niet vaak om een opstal zonder omliggende grond, zodat er verder niet vaak voor een recht van opstal zal worden gekozen.

Wel zijn er in het verleden door de gemeente diverse rechten van opstal gevestigd, onder meer ten behoeve van een aantal (sport)verenigingen. Bij afloop of wijziging van deze rechten, zal per situatie worden beoordeeld of het recht wordt voortgezet of omgezet naar een ander recht zoals bijvoorbeeld een recht van erfpacht.

A.<u>Verhuur</u>

Verkoop voorkeur boven verhuur

aan de hand van de voorwaarden en de checklist is geoordeeld dat grond kan worden verkocht, dan heeft verkoop de voorkeur boven verhuur. Dit onder meer omdat het dan helder en blijvend voor beide partijen is geregeld en de gemeente geen kosten (meer) maakt in verband met de verhuur, het onderhoud en/of eventuele handhaving.

Verhuur van grond blijft echter wel mogelijk. Verhuur kan voor aan de orde zijn als:

- de verzoeker niet bereid of in staat is de grond te verwerven;
- de gemeente de grond niet definitief wil afstoten, bijvoorbeeld om:

- strategische redenen; en/of
- te voorkomen dat gemeentelijke eigendommen onbereikbaar worden; en/of

5

•er kabels, leidingen en/of rioleringswerken (hierna aan te duiden met: “kabels & leidingen”) in of nabij het perceel liggen die verkoop verhinderen, maar geen bezwaar zijn voor verhuur;

terwijl alle andere aspecten zoals opgenomen in de checklist (bijlage 2) geen bezwaren opleveren.

Geen huur bij landbouwgrond maar geliberaliseerde pacht

Als grond wordt verhuurd (of in gebruik wordt gegeven) die wordt gebruikt ter uitoefening van de landbouw als economische activiteit, kan er in werkelijkheid sprake zijn van een pachtovereenkomst.

Pachtovereenkomsten zijn voor lange periode en er zijn veel dwingendrechtelijke bepalingen op van toepassing. Dit past niet bij het beleid en de werkwijze van de gemeente, zodat landbouwgronden in beginsel niet worden verhuurd of in gebruik gegeven. In het geval dat de gemeente gronden toch tijdelijk in gebruik wil geven die worden gebruikt ter uitoefening van de landbouw, zal worden gekozen voor geliberaliseerde pacht. Deze pachtovereenkomsten moeten wel aan de grondkamer ter goedkeuring worden voorgelegd teneinde te beoordelen of het inderdaad om geliberaliseerde pacht gaat.

Huurprijs percelen > 100m2

Voor percelen groter dan 100m2 wordt voorgesteld om die te verhuren volgens marktconforme prijzen, vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.

Huurprijs snippergroen en reststroken (≤ 100 m2)

Voor snippergroen en restpercelen wordt voorgesteld om een relatief onaantrekkelijke huurprijs te hanteren teneinde verkoop te stimuleren. Het voorstel is:

- om voor groen- en reststroken zonder kabels & leidingen, tot een oppervlakte van 100m2 een huurprijs in rekening te brengen van € 5,00 per m2, met een minimumbedrag van €50,00 om de administratiekosten te dekken;
- om voor groen- en reststroken met kabels & leidingen tot een oppervlakte van 100m2 een huurprijs in rekening te brengen van € 2,50 per m2, met een minimumbedrag van €50,00 om de administratiekosten te dekken.

Voor een onderbouwing van deze huurprijs, wordt verwezen naar bijlage 4 van deze nota.

Bijzondere situaties

Er kan sprake zijn van een bijzonder situatie die in acht wordt genomen bij de verhuur. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- percelen of gedeelten van percelen waarvoor de onderhoudskosten niet in verhouding staan tot hun functie; in dat geval kan de tegenprestatie ook geheel of gedeeltelijk bestaan uit de verplichting tot onderhoud;
- percelen of gedeelten van percelen die toegankelijk moeten blijven voor de gemeente of derden.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, dan zal dit per situatie worden beoordeeld en zal dit de prijs en de afspraken kunnen beïnvloeden. Het college kan dan besluiten tot afwijking van de voorwaarden en bepalingen zoals in deze nota omschreven.

Bijzondere bepalingen bij kabels & leidingen

Bij verhuur van een perceel met kabels & leidingen en/of rioleringswerken met toebehoren (hierna samen aan te duiden als ‘kabels& leidingen’), zullen in ieder geval bepalingen in de huurovereenkomst worden opgenomen over onder meer:

- geen bewerking van de grond dan wel objecten in de grond dieper dan 20 centimeter en geen diep wortelende planten;
- geen gesloten verharding (bijvoorbeeld asfalt);

- de kabels & leidingen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn, zodat er geen hek of schutting omheen mag worden gezet;
- na werkzaamheden aan de kabels & leidingen zal de gegraven opening weer worden gedicht, maar huurder dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor eventueel verder herstel van de oorspronkelijke situatie;
- indien door het gebruik van de grond de daarin aanwezige leidingen worden beschadigd, zijn de kosten verbonden aan herstel alsmede de eventuele vervolgschade geheel voor rekening van de huurder.

6

Bestaande huurovereenkomsten

De nieuwe huurprijzen worden gehanteerd voor huurovereenkomsten die na de vaststelling van deze nota worden aangegaan. Bestaande huurovereenkomsten worden voor alsnog niet aangepast. Het college kan op ieder moment besluiten tot het wel herzien dan wel oversluiten van bestaande huurovereenkomsten.

A.<u>Gebruik ‘om niet’</u>

Als gronden in gebruik worden gegeven zonder dat er sprake is van een tegenprestatie, dan is er geen sprake van huur. Gebruik ‘om niet’ is niet wenselijk, mede omdat dan (in de toekomst) mogelijk verjaringsaanspraken kunnen volgen.

Verjaring zal niet gaan spelen bij degene die de gebruiksovereenkomst heeft getekend, maar wellicht wel bij zijn/haar rechtsopvolgers. Door het ontbreken van een jaarlijks inningmoment, zal het veranderen van de gebruiker vaak niet worden opgemerkt. De situatie blijft dan bestaan en de verjaringstermijn zou kunnen gaan lopen.

In verband hiermee hanteren wij ten aanzien van gebruiksovereenkomsten de volgende regels:

◦ er worden geen mondelinge afspraken gemaakt over het gebruik van grond van de gemeente, ook niet als het om kleine stukjes gaat;
◦ er worden geen gebruiksovereenkomsten /bruikleenovereenkomsten gesloten voor stukken of stukjes grond, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie.

Bijzondere situaties

Van een bijzondere situatie kan bijvoorbeeld sprake zijn indien:

- er in het verleden al mondelinge of schriftelijke afspraken zijn gemaakt over het gebruik om niet;
- het stuk grond van de gemeente al in gebruik is bij een derde zonder dat daar in het verleden mondeling of schriftelijk afspraken over zijn gemaakt dan wel deze afspraken niet zijn te achterhalen;
- er in het verleden mondelinge of schriftelijke afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de grond met als tegenprestatie het onderhoud van het perceel, zonder dat daar ook nog een geldelijke tegenprestatie tegenover staat;
- er in het verleden wel een huurovereenkomst is gesloten, maar dat ten aanzien van de te innen huur is besloten dat deze – gezien het beperkte bedrag - niet langer geïnd zou worden.

In deze bijzondere situaties is het vaak niet haalbaar om met de gebruiker alsnog een huurovereenkomst te sluiten, terwijl ook de beëindiging van het gebruik niet altijd noodzakelijk dan wel wenselijk is. In dat geval is het belang van de gemeente om het gebruik formeel vast te leggen groter dan dat er een tegenprestatie wordt overeenkomen.

In de gebruiksovereenkomst zal wel expliciet worden opgenomen dat de gebruiker een rechtsopvolger dient te wijzen op het feit dat het betreffende stuk grond eigendom is van de gemeente en dat dit alleen mag worden gebruikt als deze rechtsopvolger dit van de gemeente koopt of huurt.

Om te voorkomen dat deze informatie bij een rechtsopvolger mogelijk toch verloren gaat, zal de gemeente een lijst bijhouden met de gebruiksovereenkomsten en de (huur)overeenkomsten waarbij geen huur wordt geïnd en zal de gebruikers periodiek aanschrijven over dit gebruik.

A.<u>Illegaal gebruik en aanspraken op verjaring</u>

Net als in andere gemeenten is er in de gemeente Giessenlanden sprake van percelen en perceeltjes grond van de gemeente die zonder toestemming in gebruik zijn genomen.

Aanpak

Na constatering hiervan, zal de betreffende gebruiker via een persoonlijk schrijven op de hoogte worden gebracht van dit onrechtmatige gebruik. Indien mogelijk krijgt men de keuze het stuk grond te kopen, te huren of het gebruik binnen een redelijke termijn te beëindigen en in de oorspronkelijke staat in gebruik terug te geven aan de gemeente. Als aan dit verzoek niet wordt voldaan, dan is de gemeente genoodzaakt om de gronden terug te vorderen en zullen juridische stappen worden ondernomen.

7

Aanspraak tot verjaring

Indien een gebruiker van een stuk grond van de gemeente aanspraak maakt op verkrijging middels verjaring, dan zal dit per situatie worden beoordeeld.

De bewijslast voor de verjaring ligt bij degene die de aanspraak maakt. Als de gebruiker zijn recht voldoende kan aantonen, dan zal de gemeente dit bekrachtigen met een besluit van het college. Vervolgens zal de bezitter een notariële akte van verjaring moeten laten opmaken die wordt ingeschreven bij het kadaster. De kosten hiervan komen geheel voor rekening van de bezitter/eigenaar, aangezien hij/zij het meest gebaat is bij de inschrijving.

Als de gebruiker de verjaring naar het oordeel van het college niet voldoende kan aantonen, dan zal de gemeente de verjaring betwisten. Tevens zal een traject worden gestart om het – naar het oordeel van de gemeente - onrechtmatige gebruik te beëindigen, zoals hiervoor onder het kopje ‘aanpak’ kort omschreven.

8

Bijlage 1,

Uitgangspunten bij het aankopen van grond

Bij grond verwervingen gelden de volgende uitgangspunten:

- er wordt een vertrouwelijk verwervingsplan opgesteld;
- een taxatierapport op basis van de marktwaarde opgesteld door een onafhankelijk taxateur, vormt de basis voor onderhandelingen met de eigenaar;
- er wordt een verkennend bodemonderzoek gedaan en de uitkomst hiervan wordt betrokken in de onderhandelingen en wordt meegewogen bij het besluit tot aankoop;
- onderhandelingen zijn altijd onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van het college;
- besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst worden genomen door het college, met dien verstande dat:
  - indien de aankoop naar het oordeel van het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college geen definitief besluit neemt over de aankoop, dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld hierover haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;
  - er vooraf budget voor de aankoop door de raad ter beschikking is gesteld dan wel dat de koopovereenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat de raad binnen een bepaalde termijn het benodigde budget ter beschikking stelt.

Bijlage 2

Uitgiftecriteria groen- en restpercelen

A.**Verkoop**

Of een perceel grond geheel of gedeeltelijk kan worden verkocht, wordt voor ieder perceel afzonderlijk beoordeeld. Hiervoor dienen voor het perceel de vragen uit het onderstaande schema te worden beantwoord.

Schema: is verkoop mogelijk?

1.is de grond functioneel bezit (van belang voor de publieke taak)?

ja --> geen verkoop

nee --> verkoop mogelijk

1.bestaan er plannen ten aanzien van de grond?

ja --> geen verkoop

nee --> verkoop mogelijk

1.zijn er ten aanzien van de grond plannen/ontwikkelingen te verwachten?

ja --> geen verkoop

nee --> verkoop mogelijk

1.is de grond (mogelijk in de toekomst) strategisch van belang?

ja --> geen verkoop

nee --> verkoop mogelijk.

Bij het beantwoorden van deze vragen worden in ieder geval de aspecten uit de volgende checklist betrokken:

1.Kabels, leidingen en rioleringswerken

Indien er in het perceel of binnen een meter van de grens van het perceel, kabels, leidingen en/of rioleringswerken (hierna tezamen te noemen "kabels & leidingen") liggen, dan komt de grond niet in aanmerking voor verkoop.

Dit tenzij:

- hiervoor toestemming wordt gegeven door het nutsbedrijf; of
- de verzoeker (koper) de kosten voor het verleggen van de betreffende kabels en leidingen betaalt.

In enkele gevallen kan het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van de kabels & leidingen een oplossing bieden. De kosten hiervan zullen dan tevens voor rekening van de verzoeker komen.

1.Groenfunctie / afschermende beplanting

Als de strook grond de functie heeft van "groen in de wijk", dan komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Dit is bijvoorbeeld ook het geval als het perceel de functie heeft als afscherming of visuele benadrukking van een functiescheiding (zoals bijvoorbeeld rondom speelhekken, parkeerplaatsen en wijk- of dorpsranden).

1.Bomen op of nabij het perceel

Indien er op het perceel een boom staat die de gemeente wenst te behouden, dan komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Ook grond gelegen binnen een afstand van 5 meter van een boom (die de gemeente wenst te behouden), komt niet voor verkoop in aanmerking.

1.Versnippering

Indien door de verkoop van een (gedeeltelijk) perceel de versnippering toeneemt en er restpercelen ontstaan die lijden tot een inefficiënt beheer en onderhoud, dan komt de grond niet voor verkoop in aanmerking.

1.Verkoop leidt niet tot een ingesloten (gemeentelijk) eigendom

Verkoop mag niet leiden tot ingesloten eigendommen, tenzij de ontsluiting is of wordt behouden door een zakelijk recht zoals bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid.

1.Snippergroen of het restperceel sluit aan bij eigendom van koper

Uitgangspunt bij verkoop van snippergroen en restpercelen (niet zijnde percelen > 100m2), is dat het grenst aan grond dat eigendom is van de koper. Dit voorkomt versnippering en is van belang voor de maatschappelijke acceptatie van de verkoop. Als er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan het betreffende perceel, geldt in principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt", tenzij de gemeente het in een bepaalde situatie van belang vindt om het anders te doen.

Indien het snippergroen of restperceel grenst aan een huurwoning, is verkoop aan de huurder niet mogelijk. Verkoop aan de eigenaar/verhuurder is wel mogelijk, mist aan de overige voorwaarden is voldaan.

1.Verkoop leidt niet tot verkeerstechnische problemen

Beoordeeld moet worden of er verkeerskundige bezwaren zijn tegen een verkoop. Dit hangt enerzijds af van de plannen en belangen van de gemeente zelf op het gebied van verkeer en vervoer. Echter ook de plannen van de aanvrager kunnen van belang zijn. Dit kan een reden zijn om bij de verkoop bijzondere afspraken te maken over het gebruik en/of de inrichting. Deze moeten dan worden vastgelegd in de notariële akte van levering, zodat deze in het kadaster worden ingeschreven.

1.Verkoop leidt niet tot een sociaal onveilige situatie

Bij beoordeling van een verzoek wordt ook beoordeeld of er door de uitgifte van openbaar groen sociaal onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan. Als dit het geval lijkt, wordt niet tot verkoop overgegaan.

1.Bestemming

Indien het perceel grond de bestemming heeft van 'tuin' of 'groenvoorziening', komt het perceel in beginsel voor verkoop in aanmerking. Als het perceel een andere bestemming heeft, zal per situatie beoordeeld moeten worden of het kan worden verkocht. Dit zal mede afhankelijk zijn van het door de koper voorgenomen gebruik.

Als het door koper voorgenomen gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan en de gemeente geen bezwaren ziet tegen dit andere gebruik, dan kan de gemeente overeenkomen dat zij zich bij een bestemmingsplanherziening zal inspannen het verkochte te bestemmen conform het voorgenomen gebruik. Zekerheid over de bestemmingswijziging kan de gemeente niet geven.

Verhuur

Beoordeling voor verhuur

Bij de beoordeling van de vraag of een bepaald perceel snipper- of restgroen voor verhuur in aanmerking komt, dienen dezelfde vragen te worden beantwoord als bij verkoop en dienen de aspecten uit dezelfde checklist te worden beoordeeld. Een en ander met dien verstande dat verhuur soms wel aan de orde kan zijn als verkoop dit niet is, bijvoorbeeld indien:

- de gemeente de grond niet definitief wil afstoten omdat de grondpositie mogelijk in de toekomst van belang kan zijn;
- er kabels & leidingen in of nabij het perceel liggen die de verkoop belemmeren, maar geen bezwaar zijn voor verhuur (mits de bijzondere bepalingen hiervoor in de huurovereenkomst worden opgenomen).

Bijlage 3,

Vergelijking grondprijzen

Verkoop:

Gemeente Giessenlanden

In de Nota Grondbeleid van 2008 is – kort samengevat - het volgende opgenomen:

Restgrond of groenstroken met een oppervlakte van maximaal 150 m2 worden verkocht met in achtneming van de volgende bepalingen:

- percelen met een oppervlakte van < 50 m2: € 90 per m2;
- percelen met een oppervlakte van > 50 m2: verkoop tegen taxatiewaarde.

een en ander met dien verstande dat de taxatiekosten én alle kosten verbonden aan de verkoop tevens voor rekening komen van de koper.

Praktijk

In de praktijk blijkt dat deze prijs en kostenregeling niet vaak een belemmering is voor gegadigden om grond te kopen.

Hardinxveld-Giessendam

Hardinxveld-Giessendam maakt onderscheid tussen percelen:

1.Met bebouwingsmogelijkheid voor woningbouw:

bouwgrondprijs;

1.met bebouwingsmogelijkheden voor commerciële doeleinden:

grondwaarde voor bedrijven;

1.snippergroen tot 100 m2 zonder bebouwingsmogelijkheden:

50% van de bouwgrondprijs voor het type woning(*) waaraan het te verkopen perceel wordt toegevoegd of 50% van de grondwaarde voor bedrijven ingeval van commerciële doeleinden.

(*) onderscheiden worden tussenwoningen en overige woningen.

ad 3.

Voor tussenwoningen komt dit neer op € 163 per m2

en voor overige woningen € 196 per m2.

Gorinchem:

Prijs tussen € 125 en € 250 per m2, wordt per geval vastgesteld adhv ligging/locatie, waardevermeerdering, bebouwingsmogelijkheden en functie van de grond.

Leerdam:

percelen < 50 m2 verkocht voor € 75 per m2

percelen > 50 m2 verkoop op basis van taxatiewaarde.

Molenwaard:

Verkoop van snippergroen < 20 m2 voor € 35 per m2.

Verkoop van snippergroen > 20 m2 voor € 75 per m2.

Zederik:

Sinds 2012 verkoop snippergroen voor € 50 per m2, daarvoor was het € 200 per m2. Dit om verkoop aantrekkelijker te maken.

Bijlage 4,

Vergelijking huurprijzen voor restgronden & snippergroen

Huidige beleid Giessenlanden

De huurprijs voor groen- en reststroken kleiner dan 50m2 is in 2008 vastgesteld op €0,55 per m2, met een minimum van € 25,00 om de administratiekosten te dekken.

Hardinxveld-Giessendam:

Huurprijs voor grond zonder bebouwingsmogelijkheden is:

-voor grond bij woningen:

5% van 50% van bouwgrondprijs voor het type woning waaraan het te verhuren perceel wordt toegevoegd (*);

-voor grond bij bedrijven:

10% van 50% van de grondwaarde voor bedrijven ingeval van commerciële doeleinden.

(*) Dit komt betekent:

- voor een tussenwoning € 8,15 per m2;
- voor overige woningen € 9,80 per m2.

Leerdam:

Huurprijs voor eerste 50m2: € 7,50 per m2.

Huurprijs vanaf 50 m2: 10% van taxatiewaarde per m2 per jaar (is vaak /- € 8,50 per m2)

Zederik:

Huurprijs van € 5 per m2 met minimumbedrag van € 50 per jaar voor grond zonder kabels en leidingen;

Huurprijs van € 2,50 per m2 met minimumbedrag van € 50 per jaar voor grond zonder kabels en leidingen

Bijlage 5

Aanbevelingen uit Beleidsnotitie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

- Gezien het beleid van de gemeente om het initiatief en de verantwoordelijkheid voor de realisatie van hun woning meer bij de burgers zelf te leggen en de vele voordelen die CPO biedt, wordt aanbevolen bij nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen standaard in te zetten op CPO, MO of CGO bij uitgifte van gemeentelijke grond.
- Bij particuliere ontwikkelingen de ontwikkelende partij te wijzen op het belang dat de gemeente hecht aan het vergroten van de invloed van burgers op het ontwerp van hun woning en woonomgeving.
- Binnen de gemeente een vast aanspreekpunt voor CPO-projecten aan te wijzen.
- Aan Medeopdrachtgeverschap en Consumentgerichte Projectontwikkeling geen nadere voorwaarden te stellen.
- Aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap de volgende voorwaarden te stellen:
- • Een CPO-groep dient zich, met behulp van een notaris, te organiseren in een vereniging of stichting voordat er een overeenkomst over een locatie gesloten wordt.
- • Een CPO-groep/kopersvereniging dient zich te laten begeleiden door een door hen ingehuurde professionele CPO-begeider.
- • Een CPO-groep/kopersvereniging dient voor tekening van overeenkomsten met de gemeente een achtervangpartij te hebben geregeld welke garant staat voor de afname van onverkochte woningen en zich verplicht de verdere ontwikkeling en realisatie ter hand te nemen indien het CPO-project mislukt.
- • Zowel professionele CPO-begeider als achtervangpartij behoeven goedkeuring van de gemeente.
- Gezien de vaak niet te voorziene risico's die bouwrijp maken met zich meebrengt, indien er sprake is van de verkoop van gemeentelijke grond deze bouwrijp aan CPO-groepen te leveren.
- Woonrijp maken aan de CPO-groep over te laten binnen de kader van "Het technisch programma van eisen openbare ruimte" van de gemeente Giessenlanden.
- Bij het Planschaderisico het standpunt van de VNG te volgen, waarbij het risico volledig bij de ontwikkelende partij wordt gelegd onder het motto: "de veroorzaker betaalt".
- Bij de taxatie van gemeentelijke gronden die bestemd zijn voor toekomstige CPO-projecten de verdeling van de kosten voor bouw- en woonrijp maken risico's te laten verwerken in de grondprijzen die berekend worden.